

Unternehmenskommunikation

Zürich, 31. August 2022 – 07.00 Uhr | Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Investis mit starkem Ergebnis fürs erste Halbjahr 2022

- **Umsatz um 10% gesteigert**
- **Like-for-like Mieteinnahmen von +2.5%**
- **Steigerung der EBIT-Marge um 0.9% auf 9.7% im Segment Real Estate Services**
- **Erfolgreicher Verkauf von 10 Liegenschaften zu 23% über Bewertung**
- **NAV pro Aktie von CHF 93.38 ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften**

Stéphane Bonvin, CEO der Investis-Gruppe sagte: «In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2022 setzten wir in beiden Segmenten starke Akzente: Fortsetzung der Wachstumsdynamik im Real Estate Service Segment bei gleichzeitiger Verbesserung der EBIT-Marge auf solide 9.7%. Im Segment Properties konnten, sehr erfolgreich, die operativen Cashflows weiter verbessert sowie ein Portfolio von zehn Liegenschaften mit einem Gewinn von 23% über dem Bilanzwert verkauft werden. Dieser erfolgreiche Verkauf sowie die erneuten, bedeutenden Neubewertungseffekte unterstreichen die Qualität unseres Portfolios. Eine durchwegs starke Performance der Gruppe.»

Starkes Ergebnis der Gruppe

Die Gruppe steigerte den Umsatz um 10% auf CHF 112 Mio. (Vorjahr: CHF 102 Mio.). Beide Segmente trugen zu diesem Wachstum bei. Der EBITDA der Gruppe vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen erreichte CHF 27 Mio. (CHF 25 Mio.).

Weiter anhaltend höhere Cashflows aus Bestandesliegenschaften und ein Rückgang des durchschnittlichen realen Diskontierungssatzes auf 2.75% (2.84% per 31.12.2021) für das gesamte Portfolio führten zu erneuten Aufwertungen von CHF 64 Mio. Zusammen mit dem Gewinn aus den erfolgten Verkäufen von CHF 58 Mio. resultierte ein wiederum beeindruckendes Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 148 Mio. (CHF 155 Mio.). Das Vorjahr war durch besonders hohe Aufwertungen von CHF 131 Mio. geprägt.

Beide Segmente mit ausgezeichneter operativer Leistung

Das Segment **Properties** erreichte einen Umsatz von CHF 31 Mio. (+4.8%). Die like-for-like Mieteinnahmen verzeichneten einen hervorragenden Anstieg um +2.5%. Zurückzuführen ist dieser Anstieg auch auf verschiedene Renovationsprojekte, welche in der Vorperiode zu teilweise tieferen Mieterträgen führten. Der Leerstand konnte weiter auf 1.4% reduziert werden (2.2% per 31.12.2021). Der Sollmietertrag belief sich per 30.06.2022 auf CHF 55.8 Mio. (CHF 64.2 Mio. per 31.12.2021). Dieses Segment erzielte einen bemerkenswerten EBIT von CHF 142 Mio. (CHF 151 Mio.). Darin sind neben den soliden operativen Erträgen sowohl die bereits erwähnten Neubewertungseffekte wie auch die Gewinne aus den Verkäufen enthalten.

Der Umsatz im Segment **Real Estate Services** belief sich auf CHF 83 Mio. (CHF 74 Mio.). Im Bereich Property Management resultierte ein Umsatzwachstum um 4.8% auf CHF 31 Mio. Das bewirtschaftete Mietvolumen konnte erfolgreich weiter auf CHF 1.58 Mia. (CHF 1.51 Mia. per 31.12.2021) gesteigert werden. Der Bereich Facility Services erreichte einen Umsatz von CHF 52 Mio. (CHF 45 Mio.). Die hervorragende EBIT-Marge von 9.7% (8.8%) im gesamten Segment unterstreicht die steten Bestrebungen um Qualität und Kosteneffizienz.

Finanzresultat

Der **Finanzaufwand** lag mit CHF 1.1 Mio. deutlich tiefer als im Vorjahr (CHF 2.1 Mio.). Die durchschnittliche Verzinsung konnte im ersten Halbjahr 2022 nochmals um 9 Basispunkte auf 0.35% gesenkt werden. Der **Finanzertrag** im letzten Jahr von CHF 2.7 Mio. (per 30.6.2022: CHF 0.3 Mio.) enthielt einen positiven Effekt aus dem Verkauf einer Minderheitsbeteiligung von CHF 2.6 Mio.

Ertragssteuern

Die Ertragssteuern beliefen sich - bei einer Steuerquote von 14.3% - auf CHF 21.0 Mio.

Reingewinn

Der Reingewinn betrug ausgezeichnete CHF 126 Mio. (CHF 132 Mio.) und lag pro Aktie bei CHF 9.86 (CHF 10.39). Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekt lag bei CHF 70.5 Mio. (CHF 19.6 Mio.).

Sehr solide Bilanz

Die Bilanzsumme belief sich per 30. Juni 2022 auf CHF 1.8 Mia. bei einer sehr komfortablen und erhöhten Eigenkapitalquote von 60% (per 31.12.2021: 53%). Das Immobilienportfolio wurde mit CHF 1,551 Mio. bewertet. Es umfasste am Stichtag 151 Gebäude mit 2,563 Wohneinheiten. Bezogen auf den Wert des Immobilienportfolios beträgt der Loan-to-value (LTV) sehr konservative 31.7% (verzinsliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 491 Mio.). Der LTV wird sich im 2. Halbjahr noch weiter reduzieren auf - aus heutiger Sicht - rund 25%. Aufgrund der Verkäufe reduzierten sich auch die latenten Steuerverbindlichkeiten auf CHF 147 Mio. (CHF 165 Mio.).

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften stieg per Stichtag auf CHF 93.38 (per 31.12.2021: CHF 88.73).

Marktumfeld und Ausblick 2022

Die aktuelle unsichere Lage und die damit verbundenen Konsequenzen beeinflussen auch die Schweizer Wirtschaft. Um die steigende Inflation zu bekämpfen hat die Schweizerische Nationalbank SNB am 17. Juni 2022 zum ersten Mal seit 15 Jahren den Leitzins angehoben, um 0.5 Prozent-Punkte auf neu -0.25 Prozent. Die Inflation hatte sich bereits letztes Jahr bemerkbar gemacht v.a. durch einen starken Nachholbedarf beim privaten Konsum nach den Corona-Lockdown-Phasen. Die stark erhöhte Geldmenge in den vergangenen Jahren macht die Bekämpfung der Inflation auch in der Schweiz schwierig.

Zwischen Mai 2021 und Mai 2022 stiegen die Mieten im Kanton Genf für alle nicht-neuen, im freien Markt angebotenen Wohnungen um +1.0% (OCSTAT Office Cantonal de la statistique de Genève). Dieser Anstieg liegt über den letzten Jahren (+0.6% in 2019 und +0.8% in 2020 und 2021). Das Mietwachstum ist bei kleinen Wohnungen (Investis' Kernmarkt) stärker als bei grossen: Die Veränderung im gleichen Zeitraum beträgt +1.7% für Studios, +1.3% für Zwei- und +1.2% für Dreizimmerwohnungen, während die Mieten für Fünf- und Sechszimmerwohnungen schwächer steigen (<1%). Dies ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass kleinere Wohnungen häufiger Mieterwechsel haben. In der Stadt Genf steigen die Mieten gesamthaft um +1.1%. Weiter nimmt die Bevölkerung im Kanton Genf wieder stärker zu als bis anhin (+0.8% oder 3,965 Personen in den letzten zwölf Monaten gemäss OCSTAT). Sowohl in die Schweiz als auch und insbesondere in den Kantonen Genf und Waadt bleibt die Einwanderung positiv und steigt wieder stärker an, nachdem sich das Wachstum während der Corona-Phase etwas verlangsamt hatte. Der Immobilienmarkt in den Kantonen Genf und Waadt profitierte überdurchschnittlich. Das Wachstum der Zuwanderung ist weiterhin ein wichtiger Faktor für die Nachfrage, respektive Leerstandsituation. Gesamtschweizerisch wird erwartet, dass die Leerwohnungsziffer von aktuell 1.5% auf 1.2% fallen wird. Per Ende Juni 2022 ist der Leerstand im Kanton Genf auf 0.37% gesunken von bereits tiefen 0.51% per Juni 2021. Das ist der tiefste Wert seit 2013.

Das Investis Investmentportfolio besteht zu 93% aus Wohnimmobilien an zentralen Lagen mit Wohnungen im mittleren Preissegment in der Genferseeregion. Die Konzentration auf diese Region stellt den «USP» der Investis Gruppe dar. Der tiefe LTV erlaubt es im Segment Properties das bestehende Portfolio weiter zu optimieren durch gezielte Käufe. Falls sich keine attraktiven Akquisitionen ergeben, werden die Finanzschulden entsprechend reduziert werden.

Im Segment Real Estate Services wurde anfangs Jahr eine neue Führungsstruktur eingeführt mit dem Ziel, die Marken besser auf die Kundenbedürfnisse auszurichten. Weitere positive Auswirkungen werden im zweiten Halbjahr 2022 erwartet. Das Segment legt den Fokus weiterhin auf qualitativ hochstehende Dienstleistungen.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2022 erwartet Investis eine sehr gute Leistung beider Segmente. Mit dem erzielten Verkaufsgewinn im ersten und trotz einhergehenden tieferen Mieteinnahmen im zweiten Halbjahr, erwartet Investis für die gesamte Gruppe eine Verdoppelung des Reingewinns ohne Neubewertungseffekte im Vergleich zum Vorjahr.

Agenda

23. März 2023	Publikation Jahresergebnis 2022
03. Mai 2023	ordentliche Generalversammlung 2023
29. August 2023	Publikation Halbjahresergebnis 2023

Investor Relations / Medien

Laurence Bienz, Head Investor & Media Relations

Telefon: +41 58 201 72 42, E-Mail: laurence.bienz@investisgroup.com

Berichterstattung

Der ausführliche Halbjahresbericht 2021 ist unter <https://reports.investisgroup.com/22/hyr> und auf unserer Webseite verfügbar www.investisgroup.com/investoren/berichterstattung.

Heute um 10.00 Uhr findet für Medien und Analysten eine Telefonkonferenz in Englisch zum Halbjahresergebnis statt. Stéphane Bonvin (CEO) und René Häsler (CFO) werden im Anschluss an die Präsentation der Geschäftszahlen für Fragen zur Verfügung stehen.

Die Einwahlnummern lauten:

+41 (0)58 310 50 00 (Europe)

+44 (0)207 107 06 13 (UK)

+1 (1)631 570 56 13 (USA)

Bitte wählen Sie sich 5-10 Minuten vor Beginn in die Telefonkonferenz ein. Die entsprechende Präsentation ist ab 7.00 Uhr auf unserer Webseite verfügbar. Die Medien- und Analysten-Telefonkonferenz kann ebenfalls via Live-Webcast auf unserer Website verfolgt werden www.investisgroup.com/investoren/berichterstattung. Die Anmeldung spätestens eine Stunde vor dem Anlass ist zwingend. Kurzfristige Anmeldungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Ein Replay wird ab Nachmittag zur Verfügung gestellt.

Über die Investis-Gruppe

Die 1994 gegründete Investis-Gruppe ist eine führende Immobiliengesellschaft in der Genferseeregion und ein schweizweit operierender Anbieter im Bereich Real Estate Services. Das Unternehmen ist in den beiden Geschäftsbereichen Properties und Real Estate Services tätig.

Das Portfolio besteht fast ausschliesslich aus Wohnliegenschaften in der Genferseeregion mit Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Es wurde per 30. Juni 2022 mit CHF 1,551 Millionen bewertet. Mit dem Geschäftsbereich Real Estate Services werden Immobiliendienstleistungen schweizweit unter bekannten Marken angeboten. Investis ist seit Juni 2016 an der SIX Swiss Exchange kotiert (Symbol: IREN, Valorenummer: 32509429, ISIN CH0325094297). Weitere Informationen unter: www.investisgroup.com

SELECTED KEY FIGURES

INVESTIS FINANCIAL KEY FIGURES			
CHF 1,000	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Revenue	111,667	215,997	101,686
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	27,151	53,673	25,058
EBIT	147,674	235,081	154,643
Net profit	125,768	200,680	132,427
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	70,459	41,303	19,630
Funds from operations (FFO) ¹⁾	11,241	34,349	7,121
Total assets	1,758,275	1,820,537	1,747,479
Total property portfolio	1,550,894	1,734,932	1,667,962
Interest-bearing financial liabilities	491,000	648,500	650,000
Gross LTV ¹⁾	31.7%	37.4%	39.0%
Deferred tax liabilities	147,139	164,634	158,516
Shareholders' equity	1,046,533	967,978	899,827
Equity ratio	59.5%	53.2%	51.5%
Number of employees			
Headcount (as at period end)	2,355	2,299	2,343
FTE (full-time equivalent, average over the period)	1,421	1,440	1,345
DATA PER SHARE			
CHF	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Share capital	1,280,000	1,280,000	1,280,000
Number of registered shares issued	12,800,000	12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	0.10	0.10	0.10
NAV per share ¹⁾	81.95	75.89	70.52
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	93.38	88.73	82.85
Earnings per share (basic/diluted)	9.86	15.74	10.39
Share price – high	115.00	109.00	109.00
Share price – low	95.20	86.00	86.00
Share price at end of period	102.50	104.50	102.50
Average number of shares traded per day	3,361	2,981	3,798
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,312	1,338	1,312

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Residential investment properties	1,425,879	1,605,772	1,531,306
Commercial investment properties	108,466	111,993	116,785
Investment properties under construction	263	263	263
Properties held for sale	16,287	16,904	19,608
Total property portfolio	1,550,894	1,734,932	1,667,962
Total buildings	151	171	170
Total residential units	2,563	3,073	3,059
Average discount rate	2.75%	2.84%	2.94%
Revenue	30,588	60,022	29,173
Like-for-like rental growth ¹⁾	2.5%	1.3%	1.6%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	20,137	39,978	19,337
EBIT	142,441	225,117	150,715
Gross rental income (CHF million)	55.8	64.2	63.0
Net rental income (CHF million)	55.0	62.8	61.3
Vacancy rate	1.4%	2.2%	2.7%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES

CHF 1,000	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Revenue	83,066	159,850	74,401
of which property management	37%	38%	40%
of which facility services	63%	62%	60%
EBIT	8,041	14,895	6,532
EBIT margin	9.7%	9.3%	8.8%
Rents under management (CHF billion)	1.58	1.51	1.49

1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.